

# As relações de vizinhança no direito romano: uma perspectiva histórica

**Gilson Ferreira**

Mestre em Direito Político e Econômico – Mackenzie;

Professor de Direito Civil – UNINOVE.

[gfdoc@uninove.br](mailto:gfdoc@uninove.br)

São Paulo [Brasil]

**Denise A. Furrier**

Mestre em Direito das Relações Sociais – PUC-SP;

Professora de Direito Civil – UNINOVE.

[deniseapps@uol.com.br](mailto:deniseapps@uol.com.br)

São Paulo [Brasil]

Este artigo, ainda que de forma rudimentar, busca identificar no direito romano as bases do que hoje se pode compreender por relações de vizinhança e, também, desmistificar a equivocada idéia de a propriedade romana ter assumido, desde suas origens, um caráter absoluto, ilimitado e sem qualquer fronteira, para, a partir disso, poder percebê-la – a propriedade – como o quadro teórico que pressupõe aquelas relações.

**Palavras-chave:** Direito de propriedade. Direito romano.  
Limitações da propriedade romana. Relações de vizinhança.

# 1 A influência normativa do direito antigo

O direito romano não é o mais antigo que se conhece, pois, anteriormente ao seu aparecimento e desenvolvimento ao longo da civilização romana, houve outros povos que produziram sistemas jurídicos mais ou menos complexos. É o caso dos babilônicos que, em 2100 a.C., sob Hamurabi, elaboraram um código bastante eficiente. Até mesmo o Egito chegou a possuir um sistema jurídico muito interessante.

Nenhum desses sistemas jurídicos, porém, alcançou a grandeza e a perfeição do direito romano, nem sequer pode ser comparado a este em sua transcendência universal, atribuída ao fato de Roma haver dominado o mundo antigo ocidental. Como conseqüência, o direito romano converteu-se em norma de muitos povos diferentes, os quais, com suas culturas próprias, deram ao sistema românico tamanha amplitude e universalidade. E mais: por um processo histórico, o direito romano, depois de um período de obscurecimento que se estende do século VIII ao XIII, renasceu de sua prostração medieval e em razão de sua indiscutível superioridade, veio a ser novamente aceito como direito positivo pelas nações européias, nelas vigorando até o fim do século XVIII.

A Lei das XII Tábuas tem, mais do que qualquer outro corpo normativo, para os países de tradição romano-germânica, um significado especial, porquanto seus efeitos foram sentidos séculos afora e para além da Roma Republicana, mais precisamente na Roma Imperial, e por cerca de cinco séculos, até a compilação feita por Justiniano, que nela fez incorporar seus retalhos. Segundo relatam os romanistas, a Lei das XII Tábuas foi promulgada no ano 452 a.C., como resultado do estado de insatisfação dos plebeus, ora com a incerteza do direito, ora com a arbitrariedade dos magistrados patrícios contra eles. Como lei escrita, é fonte de estudo do direito romano antigo, não só porque retrata aquele meio social, mas também porque suas formas definem um importante período da vida romana, num momento de corporificação de todo um direito consuetudinário.

Durante o processo de codificação do direito moderno – cujos marcos são o *Código Napoleônico*, em 1804, e o *Código Alemão*, em 1900 –, o direito romano foi a base desses novos corpos legislativos, não restringindo sua influência apenas aos países da Europa continental: sua presença se fez sentir, igualmente, nos países da América Latina e, nesse universo geográfico, em especial no Brasil.

A propósito da influência romana no pensamento jurídico brasileiro, diz Boucault (1995, *online*) que:

Como marco da política de codificação civil no Império, figura a *Consolidação das Leis Civis*, de autoria de Teixeira de Freitas, obra que possibilitou a preservação das fontes romanas hauridas nas instituições do Direito Português que nos chegaram, através das ordenações reinóis. Infelizmente, as idéias de Teixeira de Freitas não foram aceitas pelo Governo Imperial, cessando-se o contrato para a elaboração do Código Civil, permanecendo inconcluso o *Esboço*. Seguiram-se ao projeto de Freitas, o de autoria de Felício dos Santos, antecedido que foi pelo Senador Nabuco de Araújo, que faleceu antes de finalizar o trabalho. Todas essas iniciativas se apoiavam em legislação, doutrina estrangeira, contando com a força do lastro cultural de juristas brasileiros, que se empenharam na adaptação e recepção do direito romano ao direito interno, que se moldava às instituições sociais em processo da estruturação histórica. As comissões eram formadas por juristas do escol de Lafayette Rodrigues Pereira, que participou da Comissão encarregada de rever os Apontamentos de Felício dos Santos.

O fundamental é que as idéias contidas nesse sistema jurídico (apesar dos muitos anos passados desde os primórdios de sua construção até posteriores alterações) subsistem nos sistemas contemporâneos e continuam constituindo, ainda hoje, fonte de direito positivo para as nações do mundo ocidental;

por óbvio, não com exclusividade, porquanto também o Japão se abeberara do sistema românico. Além disso, o novo diploma civil brasileiro não se afastou das fontes romanas, dado que, em tudo e por tudo, a estrutura da construção beviláquiana foi mantida, apenas recebendo um novo revestimento, uma demão de atualização factual.

## 2 O direito de propriedade e suas limitações no pensamento românico

No direito romano, a propriedade individual se estende com consideráveis atribuições e faculdades ao proprietário. Nela estão concentradas, por meio de uma enumeração, as faculdades que integram este direito, vale dizer, o *ius utendi, fruendi e abutendi*, concebidos como direitos perpétuos, exclusivos e absolutos. A natureza absoluta do direito real de propriedade confere ao seu titular, no contexto do sistema românico, as faculdades universais de fazer ou não aquilo que acredita ser o mais conveniente. Em verdade, esse caráter absoluto da propriedade romana também representava outros poderes: ilimitação, soberania, arbítrio e exclusividade sobre ela, tendo como consequência que, em virtude deles, poderia o proprietário rechaçar qualquer intervenção de terceiros que se interpusessem a essa relação jurídica de direito real.

Esses pensamentos em torno da propriedade foram fixados no sistema jurídico francês e se acham estampados no artigo 544 do Código Napoleônico.<sup>1</sup> Consoante a influência mencionada, migram também para o Código Beviláqua, no artigo 524,<sup>2</sup> fixando-se (ao menos em essência) igualmente nos parágrafos que seguem o artigo 1.228<sup>3</sup> do Código Reale.

É certo, contudo, que os romanos não pensaram a propriedade tal como os sistemas jurídicos modernos a percebem, configurando-se o conceito moderno de propriedade como fruto do pensamento jurídico medieval, segundo Alves (1983). Nem mesmo contemporaneamente os autores são concordes com este conceito, visto que continuam ainda debruçados sobre a questão.

De qualquer forma, para o pensamento romano, a propriedade somente poderia limitar-se a casos excepcionais, e sua concepção em torno do domínio (presidida pelo princípio da exclusividade com a amplitude concebida) não decorreria unicamente de uma mentalidade resistente ao estabelecimento de limites ao poder do proprietário, nem do previsível resultado do espírito individualista romano. Decorreria, antes, da situação mesma do *fundus*, isto é, da propriedade, ou de um princípio que os romanistas apontam ter estado sempre presente no pensamento romano e que consiste na ausência de fronteiras bem definidas entre o ético e o jurídico. Nesse sentido, Ulpiano (2004, 1.1.10.1, 1 regra) afirmou que: “*juris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*”, o que, em certa medida, nos parece ligada à religião.

A situação do *fundus* está indissoluvelmente relacionada, em suas origens, à religião, e é esta (nesse momento histórico em que prevalece o *fas*) que vai estabelecer as interdições e limitações à propriedade, porquanto também nela (erigido o altar dos deuses lares) há a presença perpétua de uma divindade que asseguraria o domínio da terra, nos limites territoriais marcados por uma faixa de cerca de um metro de largura, sítio este que haveria de permanecer sem cultivo, não podendo ser tocado pelo arado. Segundo atesta Coulanges ([196?]), nem os vizinhos poderiam aproximar-se, sob pena de atrair a fúria dos deuses.

Articulando essa premissa em torno da limitação da propriedade no pensamento jurídico romano com a noção jurídica de propriedade na modernidade, afirma o autor que

[...] a propriedade [...] não pode efetivamente ter senão a contextura que lhe atribua o sistema jurídico, de que faz parte, e do qual recebe a tutela, e disso o que evidentemente resulta é, então, que a limitação não é, em tais termos extrínseca, mas ao contrário, intrínseca e inerente à própria noção jurídica. (COULANGES, [196?], p. 12).

Do confronto dessas afirmações, dizer da natureza absoluta da propriedade no pensamento romano, só mesmo por “hábito ou por inadvertên-

cia,” como alerta Oliveira (1957, p. 40), porque, segundo Gonçalves (1940, p. 210):

[...] as restrições da propriedade e as servidões de interesse público eram no direito romano muito menos numerosas do que na atualidade, o que não admira, porque a vida social não exigia que elas fossem numerosas; mas, o que dela sabemos é suficiente para concluirmos que a ilimitação de poderes do proprietário não é fato historicamente exato, nem foi jamais caráter essencial da propriedade.

Em síntese, a partir da concepção romana de ser o direito a arte do justo e do eqüitativo, instrumentalizado o direito pelos princípios do viver honestamente e não causar prejuízo a outrem, dando-se a cada um o que é seu, é que a propriedade romana se limita por um outro idêntico direito: a propriedade alheia. É nesse sentido que se deve pensar a limitação da propriedade no direito romano desde a fundação de Roma, em que o *jus* e o *fas* se identificavam como fenômenos normativos até a queda do Império, quando ainda era Roma um grande centro polarizador no Ocidente, nada obstante a divisão do império levado a efeito por Diocleciano em 284 d.C.

### 3 As relações de vizinhança em Roma

A atuação do direito romano em matéria de relação de vizinhança tem como ponto de partida um pressuposto de ordem jurídica ao redor do qual se desenvolve essa questão e a partir do qual se pode determinar todo o tratamento sistemático desse tema, que se enquadra juridicamente no direito romano de propriedade e, mais propriamente, no âmbito imobiliário.

Dentro da ampla organização jurídica da propriedade imobiliária, instalam-se as normas jurídicas reguladoras das relações de vizinhança como um setor normativo que contribui para configurar o próprio direito de proprie-

dade, delimitando seu conteúdo e regulando seu exercício sobre as bases: proximidade e continuidade. O princípio ético do interesse privado dos vizinhos se traduz nos respectivos direitos de propriedade, ou seja, pode ser exercido da maneira mais plena e satisfatória possível por eles, sem causar prejuízos mútuos, respeitado, inclusive, o exercício da liberdade, como apontado.

É assim que as relações de vizinhança estão estreitamente vinculadas ao exercício do direito de propriedade, que se constitui no seu pressuposto jurídico e se apresenta, portanto, como um limite a esse exercício, na medida em que há vezes em que o pleno exercício do direito de propriedade perturba, lesiona e impede o correspondente exercício do direito de propriedade do vizinho.

O homem, no espaço, coloca-se ubiquamente em determinado lugar e nele exerce suas atividades básicas, tanto aquelas de índole econômica quanto as que proporcionam seu desenvolvimento humano, ou seja, em dada área o homem edifica, produz, cultiva, fabrica, descansa e habita. Realiza seu ofício de forma estável e permanente, e os efeitos dessas atividades necessariamente transcendem esses seus limites espaciais, a ponto de gerar relações determinadas pela vicinalidade, de tal forma que são reiterados as perturbações e os inconvenientes causados reciprocamente.

Embora não se possa dizer que não tenha havido no sistema jurídico romano uma preceituação em torno das relações de vizinhança, porque a Tábua VIII, cuidando dos direitos prediais, não só determinava a distância entre as construções, mas também autorizava o proprietário da árvore a colher os frutos que tivessem caído na propriedade vizinha (ROLIM, 2003), é certo que, nesse momento da história do pensamento jurídico romano, essa regulamentação não se mostrava necessária no contexto das articulações das propriedades vizinhas, em razão de serem insuladas por conta do *ambitus* (NÓBREGA, 1963), isto é, da distância que as propriedades vizinhas deveriam manter entre si e que era de dois pés e meio. No entanto, esse insulamento das propriedades, com o tempo e devido ao crescimento da população, foi deixando de ser observado, caindo o *ambitus* em desuso, visto que as construções passaram a se sobrepor umas às outras. As influências decorrentes do uso das propriedades vizinhas passaram

a ser mutuamente sentidas e, no contexto das recíprocas influências, afirma-se que as relações de vizinhança aparecem, indissolúvelmente, ligadas ao exercício do direito de propriedade, pois este é o seu pressuposto teórico-jurídico.

O exercício do direito de propriedade, com freqüência, de maneira inevitável, perturba, impede ou lesa o correspondente direito de propriedade do vizinho, em razão da convivência vicinal. Estas relações excedem o estrito marco jurídico do direito de propriedade, ou seja, não se pode identificar o vizinho apenas como um proprietário. Embora juridicamente as relações de vizinhança encontrem a maior parte de seu tratamento sistemático no marco da organização da propriedade, os problemas que dessas relações derivam não afetam tão-somente os proprietários, mas também todos aqueles sujeitos de direito que, por estarem próximos, são considerados vizinhos, sejam eles proprietários ou não. Como anota Monteiro (1995, p. 136): “[...] as limitações decorrentes da vizinhança são imanentes à propriedade. Não nascem separadamente, mas surgem simultaneamente com o próprio direito, num só ato [...]”

Nesse sentido, vale dizer que são considerados vizinhos todos aqueles que, a qualquer título, exercem as faculdades de uso e gozo dos bens, o que, em outras palavras, implica reconhecer a qualidade de vizinho àqueles a quem, no plano do exercício dos direitos reais (pouco importando se as faculdades a eles atribuídas derivam diretamente do direito de propriedade ou estejam amparadas em outro título), seja facultado usar e gozar do imóvel; justamente porque é esse uso e gozo da propriedade imóvel que pode gerar os conflitos intervicinais.

As atuações de um proprietário e as conseqüências do livre exercício de seu direito nem sempre se circunscrevem à esfera do domínio, a não ser que na maioria dos casos transcendam os limites da propriedade e invadam o domínio alheio ou vice-versa. A necessidade de coordenar os interesses contrapostos, em nome de uma convivência vicinal pacífica, exige uma recíproca limitação dos respectivos direitos, um sacrifício imposto a cada um dos titulares desses interesses, a fim de possibilitar o exercício, por todos eles, das faculdades que lhe são garantidas pela titularidade dominial, alcançando, com isso, uma maior e mais



proveitosa utilização dos bens. Essas necessidades se traduzem juridicamente na delimitação do conteúdo do domínio, estabelecendo uma série de limites ao direito de propriedade no interesse dos particulares e sancionando a responsabilidade do proprietário como consequência do exercício de seu direito.

Por outro lado, o caráter potencialmente ilimitado da propriedade passa a ser mitigado quando se delineiam as exigências derivadas das relações de vizinhança, de modo que passem a aparecer, de forma progressiva, limites às faculdades do proprietário no interesse privado, o que se dá em razão das complexidades que a vida romana vai adquirindo, de tal forma que Cretella Júnior (2003, p. 129) irá asseverar:

O direito de propriedade romano, dos primeiros tempos, absoluto em princípio, permitindo tudo ao proprietário, relativamente aos seus bens vai com o decorrer dos tempos sofrendo limitações legais, inspiradas em motivos de ordem pública, privada, ética, higiênica ou prática.

Assim, no direito romano, é possível encontrar limitações no *jus utendi, fruendi et abutendi re sua*, isto é, no direito de usar, fruir e dispor da coisa como sua, desde que *quatenus juris ratio patitur*, ou seja, que o *jus* seja exercido até onde o permita a razão do direito, segundo Rolim (2003). Essas limitações, é bem verdade, começaram a se fazer presentes desde o período pré-clássico, quando desaparece a realza e tem início a República Romana, cerca de 500 a.C., tempo em que Roma havia expandido suas fronteiras para além do Mediterrâneo.

Dentre outras fontes normativas desse período, na oitava das XII Tábulas, surge certa normatização das relações prediais, dispondo que o proprietário de um prédio, sobre o qual se estendiam as ramas de uma árvore de propriedade do vizinho, poderia exigir que estas fossem cortadas até a altura de 15 pés, autorizando a lei, na hipótese de não atendida a exigência, o corte pelo proprietário do espaço aéreo invadido, a quem se permitia, ainda, apropriar-se da madeira obtida.

Também à guisa de exemplo, para que sejam percebidos os limites impostos ao direito de propriedade em decorrência da relação de vizinhança, sob o amparo da Lei das XII Tábuas, estava autorizado o proprietário de um prédio a ingressar na propriedade vizinha em dias alternados, com a finalidade de recolher os frutos da árvore de sua propriedade que tivessem caído na propriedade alheia, obrigando-se a oferecer garantias por eventuais danos que causasse à propriedade, mediante a *cautio damni infecti* – caução de dano infecto.<sup>4</sup>

Convém lembrar, contudo, que as relações de vizinhança não se encontram sistematizadas num único *corpus* legislativo, e sua regulamentação, em certa medida, como todo o sistema normativo romano, resulta de tradição oral fortemente vinculada à religião.

No período clássico, quando a República romana assume uma nova roupagem política com o Principado e o Dominato (ROLIM, 2003), e no período pós-clássico – que se estende de 565 d.C. (quando morre o Imperador Justiniano) até a queda de Constantinopla, em 1453 – muitas das limitações impostas à propriedade, segundo Alves (1983), foram agravadas. No sistema jurídico romano, a classificação dos direitos reais se bipartia em duas categorias: de um lado o direito de propriedade, como direito real por excelência, e de outro os demais direitos reais, coerentes, aliás, com a faculdade atribuída ao seu titular de realizar certas atividades sobre a coisa pertencente ao outro, ou de exigir deste proprietário que ele se abstinhasse de realizar certas atividades sobre a própria coisa.

No direito romano, as limitações derivadas das relações de vizinhança eram vistas e reguladas como servidões prediais, que os romanos originalmente chamaram de *servitutes* (ALVES, 1983). Já o moderno direito civil francês regula as relações de vizinhança enquanto servidões legais, assim como o direito civil italiano, no qual as relações de vizinhança são tratadas como servidões prediais. Segundo o art. 1.027 do código civil italiano: “A servidão predial consiste no ônus imposto sobre uma propriedade para utilização de uma outra propriedade pertencente a vários proprietários [...]” (CODICE CIVILE ITALIANO, 2000, tradução nossa.) e não legais. No código civil brasileiro, os direitos de vizinhança estão topologicamente fincados nas disposições legislativas acerca

da propriedade plena, tal como no código civil alemão, que cuida da matéria num capítulo denominado “Do conteúdo do direito de propriedade”.

De qualquer modo, analisando as servidões prediais, é possível, perceber que elas estabelecem – além de limitações às relações de vizinhança – direitos aos vizinhos como, por exemplo, a servidão de passagem, imposta ao proprietário de um prédio que deve conceder, em sua propriedade, passagem para tantas pessoas quantas dela necessitarem; aliás, das servidões existentes, esta se configura uma das mais antigas.

Ainda com relação à propriedade da terra, é preciso assinalar que o solo imperial se achava dividido em duas grandes categorias: o solo itálico, propriamente romano, e o provincial, constituído pelas terras adquiridas por Roma, na sua caminhada expansionista.

O solo itálico podia ser objeto da propriedade privada, mas o provincial, ao contrário, constituía-se em propriedade de Roma, que concedia o uso aos particulares mediante o pagamento de uma soma anual. Em relação à propriedade provincial, que, repise-se, não era passível de apropriação pelo particular por meio da *mancipatio* ou da *in iure cessio*, sobre ela não se concebia, a constituição de servidões prediais, obrigando, assim, seus ocupantes a respeitar o exercício de atividades dos ocupantes de outras propriedades provinciais, bem como a se absterem de realizar determinadas atividades na sua propriedade.

Perceba-se que, embora não fosse possível a constituição de servidões sobre a propriedade provincial, a bem da verdade os titulares do uso da propriedade provincial exerciam, em certa medida, atividades de conteúdo idêntico ao das servidões prediais romanas, que recaíam exclusivamente sobre a propriedade itálica. Com a evolução do pensamento jurídico romano, Justiniano unificou o tratamento jurídico dispensado tanto às propriedades itálica e provincial quanto às limitações impostas ao próprio direito de propriedade, o que implica reconhecer que essa unificação levou ao desaparecimento das distinções até então feitas com relação às bases sobre as quais se construíram essas limitações.

Antes dessa unidade de tratamento jurídico, as limitações impostas ao uso e gozo da propriedade itálica se fundavam no direito real, ao passo que as mesmas limitações impostas à propriedade provincial encontravam seu fundamento no direito obrigacional, entretanto, essas limitações encontraram seu fundamento nos direitos reais, equiparados às servidões prediais, conforme, aliás, Volterra (1986).

Em vista da unificação das propriedades itálica e provincial em um novo conceito de propriedade imobiliária, a base obrigacional, que então só havia entre os titulares das propriedades provinciais, passa a ser também, com relação às propriedades itálicas, um dos modos de constituição das servidões que, na sua concepção originária, sendo *res Mancipi*, somente podiam ser constituídas a partir da *Mancipatio* ou da *in iure cessio*. As servidões sobre imóveis itálicos ainda poderiam ser definidas pela *deductio*, que implicava na reserva de servidão feita pelo alienante, ou pela *adiudicatio*, isto é, pela atribuição da servidão feita por um *iudex* numa ação divisória, conforme ensina Alves (1983).

A questão das servidões, quando articulada a partir das relações de vizinhança, proporciona uma melhor percepção do que são as servidões urbanas, dado que essas estão no ponto central da matéria relativa às relações de vizinhanças então existentes no sistema jurídico romano, no qual encontravam-se as seguintes servidões urbanas:

- *Iura stillicidiorum*, que compreende:
  - a.1) o direito de fazer com que a água da chuva escoe diretamente ou por meio de dutos para o prédio vizinho, denominando-se de *servitus stillicindii*;
  - a.2) o direito de um prédio receber as águas da chuva, denominando-se de *servitus stillicindii vel fluminis non avertendi*;
  - a.3) o direito de fazer com que a água entre pela tubulação de propriedade do prédio vizinho, denominando-se de *servitus aquae immittendae*;
  - a.4) o direito de fazer escoar as águas de esgoto, denominando-se de *servitus cloacae*.

- *Iura parietum*, que, envolvendo paredes divisórias entre os prédios vizinhos, compreende:
  - b.1) o direito de introduzir vigas ou traves no muro ou parede do prédio vizinho, denominado de *servitus tigni immittendi*;
  - b.2) o direito de fazer avançar sobre o prédio vizinho construções próprias, isto é, eirados, beirados, balcões e terraços, denominado de *servitus proeciendi*;
  - b.3) o direito de projetar uma cobertura protetora sobre o prédio vizinho, denominado de *servitus protegendi*.
  
- *Iura luminum*, que, envolvendo a luz natural, abarca:
  - c.1) o direito que tem o proprietário de um prédio de impedir o vizinho de levantar as construções próprias para além de determinada altura, chamada de *servitus altius non tollendi*, à qual se contrapõe a *servitus altius tollendi*, que é o direito de altear parede ou muro;
  - c.2) o direito que o proprietário de um prédio tem de impedir o vizinho de erguer construções, em seu prédio, que diminuam a luz que entra no prédio daquele, chamada de *servitus ne luminibus, ne prospetui officiat*, à qual se contrapõe o direito de receber a luz natural, denominada de *servitus officendi luminibus vicini*;
  - c.3) o direito de abrir janelas no muro comum em benefício do prédio, chamada de *servitus luminum o luminis immittendi*.

Se pensarmos mais contemporaneamente nas relações de vizinhança e no uso da propriedade urbana, numa sociedade industrializada, uma questão, por certo, não passará despercebida: as imissões aéreas de sólidos que interferem na segurança dos ocupantes dos prédios urbanos. Tal questão também não passou longe do pensamento jurídico romano, embora as servidões sejam os direitos reais mais antigos e típicos, desaparecendo essa tipicidade, conforme noticia Alves (1983), no direito Justiniano, que possibilitou a criação de outras modalidades de servidão e, assim, de certa forma, regulamentou as relações de vizinhança.

Durante o tempo em que a tipicidade era característica do regime jurídico da propriedade, o direito de fazer o prédio receber a fumaça, denominado *servitus fumi immittendi*, ou o direito de fazer com que o vapor escoasse por tubulação do prédio vizinho, chamado de *servitus cuniculi balneari habendi*, podiam ser pensados, ou mesmo classificados entre as três grandes categorias jurídicas apontadas.

Isso, contudo, repise-se, não significa que a problemática das imissões não tenha encontrado seu ponto de partida no pensamento romano. Encontra-se, todavia, não com a profundidade com que as servidões típicas foram tratadas, sendo certo, nesse compasso, que, a par das servidões constituídas, nas quais as imissões de sólidos, líquidos e gases devem ser toleradas, as demais imissões não o são.<sup>5</sup> A diretriz para a linha proibitiva do *immittere in alienum* compreende não só as imissões diretas, isto é, a invasão da esfera interna alheia por elementos ou por operações realizadas em prédio próprio e que se propagam para prédio alheio, mas também, e sobretudo, as imissões decorrentes daquelas atividades em que não há arremesso de materiais, e sim de substâncias que, originando-se na propriedade, propagam-se na propriedade alheia. É preciso perceber, contudo, que a proibição da imissão de substância na propriedade alheia pressupõe que o *facere in suo*, ou seja, que o uso da propriedade em que se origina a imissão resulte, de um lado, de uma interferência na esfera interna da propriedade alheia e, de outro, do exercício anômalo do direito de propriedade.

É nisso, pois, que reside a proibição moderna das imissões que supõem o uso anormal da propriedade e excedam os limites da tolerância obrigatória.

## 4 Considerações finais

Do quanto se disse nessas poucas linhas ensaiadas sobre o direito de vizinhança no direito romano, é possível concluir que os grandes criadores do direito de vizinhança foram, sem dúvida alguma, os jurisconsultos romanos.

Concebida a propriedade como *plena in re potestas*, a partir de Justinano, ao unificar as diversas propriedades, segundo se extrai das *Institutas* 2,4,4 (ROLIM, 2003), então existentes e sendo o romano senhor absoluto e ilimitado da propriedade e do domínio, a prática apresentou, em seguida, situações capazes de demonstrar a impossibilidade de um direito soberano.

As ingerências do *dominus* na esfera de propriedade contígua se apresentam inevitáveis, de sorte que as relações de vizinhança se mostraram, desde a época da Lei das XII Tábuas, como exceção à crença de uma propriedade sem fronteiras e despida de qualquer conteúdo ético, sendo importante assinalar, portanto, nesse contexto, que é no direito romano que se encontra a origem dos aspectos positivos e negativos das relações de vizinhança, bem como a base sobre a qual se construiu a idéia de uso ético e solidário da propriedade.

### The neighborhood relations in roman law: a historical perspective

The objective of this paper is to identify in the ancient Roman legal system, even in an elementary way, on the one hand the bases of what is understood nowadays as neighborhood relations and, on the other hand, somehow to enlighten the mistaken idea of the private ancient Roman property having assumed, since its origins, an absolute, limitless character without any frontier, in order to perceive, starting from this point, the property as a theoretical picture which requires that relations.

**Key words:** Ancient Roman Law. Neighborhood relations. Property right. Roman property limitations.

## Notas

- 1 “A propriedade é o direito de usufruir e de dispor das coisas da forma a mais plena, desde que não façamos uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos [...]” (LE CODE CIVIL, 1997, p. 276, tradução nossa).

- 2 “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar, e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua [...]”, segundo Lei nº 3.071 (BRASIL, 1916, *online*).
- 3 “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa. E o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha [...]”, segundo Lei nº 10.406 (BRASIL, 2002a, *online*).
- 4 Na legislação brasileira, está prevista como medida assecuratória de direitos a ação de dano infecto, cuja fundamentação de direito material está consubstanciada nos artigos 1.277 e 1.280 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002b, *online*), que, respectivamente, estabelecem: “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha [...]”; e “O proprietário ou possuidor tem direito de exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.”
- 5 Neste particular, apenas para arrematar, é necessário lembrar que a degradação ambiental partiu de formas mais simples e selvagens para formas mais violentas, como a imissão de gases tóxicos na atmosfera, o lixo derivado dos lares e das usinas atômica, o óleo derramado ao mar. Por essas razões, a dicotomia entre os interesses público e privado vem cedendo espaço para o reconhecimento dos interesses sociais, ou direitos de terceira geração, como os direitos difusos, que visam tutelar, para além dos interesses individuais, o meio ambiente como um todo que deve permanecer sadio.

## Referências

ALVES, J. C. B. M. *Direito romano*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

BOUCAULT, C. E. de A. O pensamento romanístico brasileiro nos direitos reais. *Direito, Estado e Sociedade*, Rio de Janeiro, n. 9, 1995. Disponível em: <[http://www.puc-rio.br/sobrepuc/depto/direito/revista/online/rev09\\_eduardo.html](http://www.puc-rio.br/sobrepuc/depto/direito/revista/online/rev09_eduardo.html)>. Acesso em: 15 jan. 2005.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. *Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916*. Rio de Janeiro: 1916. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>. Acesso em: 6 jun. 2005.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Brasília, DF: 2002a. Disponível em: <[http://www.presidencia.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 6 jun. 2005.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. *Código Civil Brasileiro*. Brasília, DF: 2002b. Disponível em: <[http://www.mj.gov.br/sal/codigo\\_civil/parte\\_especial3.htm#CAPÍTULO I Da Propriedade em Geral](http://www.mj.gov.br/sal/codigo_civil/parte_especial3.htm#CAPÍTULO_I_Da_Propriedade_em_Geral)>. Acesso em: 6 jun. 2005.



- CODICE CIVILE ITALIANO. 1. ed. Roma: Società Editrice de Il Foro Italiano, 2000.
- COULANGES, F. de. *A cidade antiga*. 1. ed. São Paulo: Ediouro, [196?].
- CRETELLA JÚNIOR, J. *Direito romano moderno: introdução ao direito civil brasileiro*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- GONÇALVES, L. da C. *Tratado de direito civil em comentário ao código civil português*. 1. ed. Coimbra: Coimbra, 1940. v. 11.
- LE CODE CIVIL. 6. ed. Paris: GF Flammarion, 1997. p. 276.
- MONTEIRO, W. de B. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- NÓBREGA, V. L. da. *História e sistema do direito privado romano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1963.
- OLIVEIRA, A. C. de. *Os direitos de luz e vista na relação legal de vizinhança*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1957.
- ROLIM, L. A. *Instituições de direito romano*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- ULPIANO. *Digesto di Giustiniano*. Roma: 2004. Disponível em: <<http://www.filodiritto.com/diritto/romano/digestogiutiniano1.htm>>. Acesso em: 27 dez. 2004.
- VOLTERRA, E. *Instituciones de derecho privado romano*. 1. ed. Madrid: Civitas, 1986.



recebido em: 6 jun. 2005 / aprovado em: 14 jun. 2005

#### Para referenciar este texto:

FERREIRA, G.; FURRIER, D. A. As relações de vizinhança no direito romano: uma perspectiva histórica. *Prisma Jurídico*, São Paulo, v. 4, p. 143-159, 2005.

